

**Secteur Plaine Commune**

**REF : PLAINE2013001**

**Signataire : CM**

Séance du Conseil Municipal du 31/01/2013

RAPPORTEUR : Jean-Yves VANNIER

**OBJET : PRU Vilette/Quatre Chemins : avenant n°3 à la convention de rénovation urbaine du quartier Vilette-Quatre Chemins.**

**EXPOSE :**

La convention partenariale pour la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine du quartier Vilette Quatre-Chemins, signée le 31 janvier 2008, prend fin en janvier 2013. La rédaction d'un avenant de clôture semble aujourd'hui prématurée au vu des incertitudes sur les délais de réalisation de plusieurs étapes nécessaires à la mise en œuvre de ce projet.

En effet, la spécificité du projet de rénovation urbaine Vilette Quatre-Chemins réside dans le fait qu'un de ses objectifs premiers est la résorption de l'habitat indigne. Le projet prévoit l'acquisition de parcelles appartenant à des propriétaires privés et sur lesquelles se trouvent habitats individuels ou logements en copropriété.

Certains biens sont sans maître, d'autres doivent faire l'objet d'une enquête complémentaire. Certains propriétaires ont refusé la proposition à l'amiable, d'autres n'ont pas souhaité prendre part au diagnostic mené par la Maîtrise d'ouvrage urbaine et sociale. Par ailleurs, l'acquisition d'une partie des biens ou des lots de copropriété ne garantit pas un démarrage opérationnel du projet du fait de la taille des opérations et surtout du parcellaire très contraint lié à l'urbanisme de faubourg. La situation foncière est donc complexe et les interlocuteurs multiples.

L'acquisition de la totalité des biens nécessaires à la mise en œuvre du projet est ainsi étroitement liée à l'avancée de la procédure de déclaration d'utilité publique, lancée sur les trois ZAC du PRU. Un certain nombre de parcelles ou lot de copropriétés ont déjà été acquis à l'amiable par Séquano Aménagement (aménageur de l'ensemble des périmètres opérationnels du PRU) mais la maîtrise de l'ensemble du foncier ne sera garantie qu'à la fin de la procédure judiciaire.

Aujourd'hui, toutes les opérations situées sur des parcelles dont le foncier est maîtrisé ont été livrées, sont en cours de travaux, ou devraient démarrer dans le courant de l'année 2012 (cf annexe).

Concernant les autres opérations de constructions de logements et d'aménagements d'espaces publics, des aléas liés au calendrier de la maîtrise foncière et au relogement rendent les plannings incertains (cf annexes).

Les arrêtés de DUP ont été obtenus le 26 octobre 2011 pour les trois ZAC. Les arrêtés de cessibilité ont été obtenus le 20 avril 2012 pour la ZAC des Impasses, le 2 mai 2012 pour la ZAC Lécuyer Sud et le 12 juin 2012 pour la ZAC Aurvy-Barbusse. Des ordonnances d'expropriation partielles ont également été obtenues en date du 28 septembre 2012 pour les ZAC Aurvy Barbusse et des Impasses et du 8 octobre 2012 pour la ZAC Lécuyer Sud. Les délais de la phase judiciaire de fixation des indemnités, dont dépend le démarrage d'une partie des opérations, demeurent incertains à ce jour du fait du nombre de biens concernés dans le projet, de

l'importance des dossiers de ce type en cours en Seine Saint Denis, et de nombreux aléas difficilement maîtrisables (recours contentieux, disponibilité des magistrats...).

La spécificité des ménages à reloger (familles nombreuses ou occupants d'hôtels sociaux) et le nombre important de relogements à effectuer concomitamment risquent également d'augmenter la durée de la phase de relogement.

Les aléas cités ci-dessus ont une conséquence directe sur la livraison des programmes de logements. Ils ont par ailleurs des répercussions sur les délais de réalisation des travaux d'espaces publics qui seront réalisés a posteriori afin de ne pas être dégradés.

Dans ce contexte, il paraît prudent de décaler le démarrage des travaux de constructions de logements sociaux et d'aménagement.

Par ailleurs, lors de la préparation du dossier de permis de construire des opérations de construction 27-31 rue Lécuyer, et d'acquisition-amélioration 29 rue Lécuyer, il est apparu nécessaire d'en modifier très légèrement la programmation afin d'améliorer la qualité du programme.

En parallèle, compte tenu de l'avancement opérationnel de cette opération, il est souhaitable que le financement de l'équipe de coordination du PRU soit abondé grâce à la fongibilité.

Le présent avenant vise donc à :

- Prolonger la convention de rénovation urbaine Vilette Quatre Chemins jusqu'au 31 décembre 2013 ainsi que l'équipe projet.
- Scinder la ligne « Coordination générale du PRU » de la famille ingénierie en deux lignes « Coordination générale du PRU » et « Coordination générale du PRU « 2012-2013 ».
- Modifier la subvention ANRU affectée à la famille ingénierie- ligne « Plan de gestion urbaine de proximité » et affecter le reliquat à la famille ingénierie – ligne « Coordination générale du PRU (2012-2013) ».
- Décaler les dates de démarrage des travaux des opérations de constructions de logement social dont le foncier n'est pas maîtrisé
- Décaler les dates de démarrage des travaux d'aménagement intervenant après la livraison des opérations de logements
- Fusionner les lignes de création de logements sociaux du maître d'ouvrage Immobilière 3F Ilot 29-33 rue Barbusse / 32-34 rue Auvry et 38/ 42-46 rue Auvry qui constituent dans la réalité opérationnelle une même opération
- Actualiser le plan de financement des opérations de création de logements sociaux suite à l'augmentation de la charge foncière à 220 € HT / m<sup>2</sup> SHON
- Actualiser la programmation de l'opération de construction 27-31 rue Lécuyer : augmentation de 1 logement construit
- Actualiser la programmation de l'opération d'acquisition-amélioration 29 rue Lécuyer ; diminution de 1 logement réhabilité
- Fusionner les opérations « Acquisition-amélioration 29 rue Lécuyer » et « Lécuyer Sud : 27 et 31 rue Lécuyer » en une opération « 27-29-31 rue Lécuyer »

Il est demandé au conseil municipal d'autoriser le maire à signer l'avenant n° 3 à la convention de rénovation urbaine du quartier Vilette - Quatre Chemins.

**Direction Générale Développement /**

**Secteur Plaine Commune**

**REF : PLAINE2013001**

**Signataire : CM**

**OBJET :PRU Vilette/Quatre Chemins : avenant n°3 à la convention de rénovation urbaine du quartier Vilette-Quatre Chemins.**

**LE CONSEIL,**

Après avoir entendu l'exposé du Maire,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la convention partenariale de mise en œuvre pour le projet de rénovation urbaine de Vilette Quatre Chemins, signée avec l'ANRU le 31 janvier 2008,

Vu l'avis favorable du Comité d'Engagement de l'ANRU au projet d'avenant n° 3 daté du 22 octobre 2012,

Considérant que l'état d'avancement opérationnel du PRU Vilette Quatre Chemins dépend directement de la maîtrise foncière des parcelles et de l'avancement des relogements,

Considérant que les procédures de Déclaration d'Utilité Publique engagées dans les périmètres opérationnels du PRU sont toujours en cours,

Considérant qu'il semble prématuré d'engager un avenant de clôture en janvier 2013 au vu des incertitudes sur les délais de réalisation de plusieurs étapes nécessaires à la mise en œuvre de ce projet spécifique,

Considérant les demandes de maîtres d'ouvrage de décaler les dates de démarrage des travaux des opérations de constructions de logement social dont le foncier n'est pas maîtrisé,

Considérant qu'il est nécessaire de décaler les dates de démarrage des travaux d'aménagement devant intervenir après livraison des opérations de logements,

Considérant les demandes de deux maîtres d'ouvrage de fusionner des lignes constituant une même opération de construction,

Considérant qu'il est nécessaire d'actualiser la programmation de deux opérations de logements sociaux,

Considérant qu'il est nécessaire d'actualiser le plan de financement des opérations de création de logements sociaux suite à l'augmentation de la charge foncière à 220 € HT / m<sup>2</sup> SHON,

Considérant qu'il est nécessaire d'abonder la ligne de financement relative à l'ingénierie de projet,

A l'unanimité.

**DELIBERE :**

**APPROUVE** l'avenant n°3 à la convention partenariale de mise en œuvre pour le projet de rénovation urbaine Vilette Quatre Chemins visant à :

- Prolonger la convention de rénovation urbaine Vilette Quatre Chemins jusqu'au 31 décembre 2013 ainsi que l'équipe projet
- Scinder la ligne « Coordination générale du PRU » de la famille ingénierie en deux lignes
- « Coordination générale du PRU » et « Coordination générale du PRU (2012-2013) ».
- Modifier la subvention ANRU affectée à la famille ingénierie- ligne « Plan de gestion urbaine de proximité » et affecter le reliquat à la famille ingénierie – ligne « Coordination générale du PRU (2012-2013) ».
- Décaler les dates de démarrage des travaux des opérations de constructions de logement social dont le foncier n'est pas maîtrisé
- Décaler les dates de démarrage des travaux d'aménagement intervenant après la livraison des opérations de logements
- Fusionner les lignes de création de logements sociaux du maître d'ouvrage Immobilière 3F Ilot 29-33 rue Barbusse / 32-34 rue Auvry et 38/ 42-46 rue Auvry qui constituent dans la réalité opérationnelle une même opération
- Actualiser le plan de financement des opérations de création de logements sociaux suite à l'augmentation de la charge foncière à 220 € HT /m<sup>2</sup> SHON
- Actualiser la programmation de l'opération de construction 27-31 rue Lécuyer : augmentation de 1 logement construit
- Actualiser la programmation de l'opération d'acquisition-amélioration 29 rue Lécuyer ; diminution de 1 logement réhabilité
- Fusionner les opérations « Acquisition-amélioration 29 rue Lécuyer » et « Lécuyer Sud : 27 et 31 rue Lécuyer » en une opération « 27-29-31 rue Lécuyer »

**AUTORISE** le Maire à signer ledit avenant et toutes pièces devant y être annexées.

Pour le Maire

L'adjoint délégué

Reçu en Préfecture le : 11/02/2013

Publié le : 07/02/2013

Certifié exécutoire le : 11/02/2013

Pour le Maire

L'Adjoint délégué